



Verslag

Aanwezig:	[REDACTED] (gemeente Zoetermeer)
Afwezig:	[REDACTED] Chronos [REDACTED] Chronos)
Datum:	25 oktober 2021 (via MS Teams)
Onderwerp:	Intentieovereenkomst met Chronos - Ontwikkeling locatie De Sniep

Verslag en actiepunten

Overleg is ingepland zonder concept overeenkomst en ter inventarisatie Politiek, planologisch en financieel moet worden onderzocht voor er een go op een vervolgovereenkomst kan worden opgemaakt.

Deze ovk vermeldt dan ook met een einddatum welke aspecten geregeld moeten worden voor we verder gaan. Die aspecten moeten we bespreken voor we door kunnen.

Het eerste bestuurlijke besluitmoment is de vastlegging van de randvoorwaarden. Deze stap heeft het college ook gekozen en dan houdt het project ook op. Daarna zal verder gegaan worden met een concreet plan en wordt opnieuw gekeken of een intentieovk wordt gesloten of al een AOK.

Voorkeur vanuit Chronos is om de intentieperiode in 2 stukken op te delen en dat betekent dat er eerst een intentieovk opnieuw zal worden opgemaakt voor een AOK zal worden opgemaakt.

Kostenverhaal is momenteel erg belangrijk en daar moeten afspraken voor worden gemaakt, met name ook voor het college & gemeenteraad. Chronos geeft aan dat de gemeente hiervoor een eerste aanzet voor zal moeten doen. Dit is daarmee ook gebaseerd op een plankostenplan en mogelijke andere kosten die niet vallen daaronder, bijv. samenspraak.

De verstuurd brief van de gemeente naar Chronos bevat veel onderdelen die meegenomen moeten worden in de intentieovereenkomst en waar al een akkoord op is en welke moeten worden uitgewerkt. En daarnaast moet duidelijk worden wat beide partijen doen in deze periode tot aan de randvoorwaarden. De verwachting is wel dat de intentieovereenkomst binnen een jaar klaar is en dat is ook gebruikelijk, zeker wanneer de intentieperiodes in twee delen worden opgesplitst. Daarnaast zal de economische uitvoerbaarheid ook een belangrijke vereiste zijn in de opzet, naast het vaststellen van de randvoorwaarden. Politiek gezien is het opsplitsen van de intentieperiodes waarschijnlijk ook de meeste voorkeur. Met de verkiezingen in zicht zal de huidige raad ook niet de randvoorwaarden vaststellen en zal het tijd kosten voor de besluitvorming daadwerkelijk afgerond is. De kans op amendementen is aanwezig en daardoor goed gekeken zal worden naar de formulering. Chronos zal dan ook tegelijk moeten kijken of er een haalbaar plan is, ondanks dat de randvoorwaarden nog onder voorbehoud zullen zijn. Daar gaat Chronos ook in mee.

Een standaard overeenkomst wordt verder uiteengezet: een gezamenlijk doel wordt vastgesteld, beide partijen krijgen ieder zaken toebedeeld en een datum zal worden geprikt wanneer er een go/no go moment is voor beide partijen. Deze situatie zal daarin worden verwerkt, maar hoeft niet zeer gedetailleerd. Het gaat met name om procesafspraken en hoe dat wordt vormgegeven. Belangrijk onderdeel hierin zullen de kosten zijn en welke partijen welke kosten zullen dragen. Tot nu toe zijn er redelijk veel uren gemaakt, dus ook dat moet worden meegenomen. Chronos wilt ook weten welke risico's zij kunnen verwachten en hoe dat staat t.o.v. het vaststellen van de randvoorwaarden en wanneer zij evt. kunnen stoppen als een haalbaar plan niet mogelijk is.

101

Kijkend naar de planning zal de gemeente intern nog het e.e.a. voorbespreken en de verwachting is dat het niet langer dan 3 weken zal zijn voor een eerste concept overeenkomst er is. Eind van de week zal de gemeente nog nabespreken en daarna zal het duidelijker zijn wanneer dat zal zijn. Vooralsnog zal de gemeente wel t/m a.s. woensdag voornamelijk bezig zijn met de eerste participatiebijeenkomst.

De reguliere overleggen met Chronos zal ook worden gebruikt om dit onderwerp verder te bespreken en zal het maandag 15 nov een eerste concept worden besproken met Chronos. Chronos geeft aan dat zij graag uiterlijk een week van tevoren het concept willen ontvangen.

Gezien het kostenverhaal was er een aandachtspunt gezien de eigenaarschap van het plot. Chronos heeft een onvoorwaardelijke koopovereenkomst, maar zijn nog niet geregistreerd als eigenaar. Wel wilt Chronos een bepaling in de intentieovereenkomst m.b.t. de gemaakte kosten ter controle zodat Chronos invloed heeft over de besteding van de kosten. Daarmee kan Chronos ook gaan over het beheersen van de kosten. Beheersbaar is mogelijk, maar politiek gezien kan daar veel werk uit komen. Maar als we die krijgen, dan is er een redelijk inzicht in hoeveel uur daarvoor kan komen en kan dit worden meegenomen in het kostenverhaal.

Een deel van de percelen is niet in eigendom, wel een voorlopige koopovereenkomst. Kan de gemeente hiervan stukken ontvangen? Zeker met het oog op de AOK. Chronos zal hierop terugkomen zodat de gemeente hierin kan worden verzekerd. Eigenaren kunnen mee tekenen op de AOK in het geval als zij juridisch nog geen eigenaar zijn en gezien de ervaring van de gemeente, zou de gemeente hierin de bevestiging willen ontvangen dat de ontwikkelaar daadwerkelijk kan handelen voor deze locatie.

Voorstel van de gemeente om in de toekomst deze gesprekken zo nu en dan fysiek te laten plaatsvinden. Daar staan beide partijen wel positief tegenover, maar laten dit afhangen van de maatregelen.